

Difko

Difko Administration A/S
Merkurvej 1, 7.sal
7400 Herning

Tlf. +45 70 11 75 00
Fax +45 70 11 75 25

difko@difko.dk
www.difko.dk

CVR-nr. 84012416

Ref. HEF

Dato 1. juni 2023

**Til investorerne i
I/S Difko XXVIII (28)**

Halvårsmeddelelse

Af de efterfølgende sider fremgår regnskabet for perioden 1. oktober 2022 til 31. marts 2023. Periodens resultat udviser et overskud på 4.099.000 kr. mod et budgetteret overskud på 5.102.000 kr.

Den negative afvigelse skyldes dels omkostninger og renter i forbindelse med afslutning af voldgiftssagen og dels et mindre nettoresultat af Glostrup Park Hotel (det mindre resultat af datterselskab opvejes delvis af stigningen i lejeindtægter. Der er sket en ændring i fordelingen.)

Som følge af afgørelsen af voldgiftssagen er der en negativ regulering af den bogførte værdi af ejendommen på 35 mio.kr., hvilket skyldes tilbageførsel af fakturaer fra entreprenøren, erstatninger fra arkitekt, ingeniør m.v.

Efter den foretagne udlodning på 20.000 kr. pr. andel udgør egenkapitalen pr. 31. marts 2023 162 mio.kr.

Selskabet har mulighed for at udvide konferencefaciliteterne med 1.000 m², hvad der dog kræver flere parkeringspladser. Det forventes, at en nærliggende villa kan erhverves til dette formål.

Såfremt du har spørgsmål i forbindelse med din andel, er du velkommen til at kontakte selskabets formand, Poul Christensen, på telefon 86 13 34 14 eller undertegnede.

Med venlig hilsen
Difko Administration A/S



Henning Foldager

I/S Difko XXVIII (28)

23-05-2023

Erhvervsbygninger

Ikke revideret

Antal andele 1.100

Rentesatser :

Nykredit, opr. DKK 40.970.000

1,1000% 1,1000%

Nykredit, opr. DKK 73.996.000

1,1000% 1,1000%

Likviditet

0,5000% 0,5000%

Selskabets perioderesultat/-budget (t.kr.):

	01.10.2022 - 31.03.2023			Budget 2022/23	Budget 2023/24
	Budget	Regnskab	Afvigelse		
Lejeindtægter	9.967	11.278	1.311	16.470	16.477
Driftsomkostninger	-1.000	-65	935	-2.000	-2.000
Nettoleje	8.967	11.213	2.246	14.470	14.477
Administration	-1.719	-2.601	-882	-3.444	-441
Resultat før finansiering	7.248	8.611	1.363	11.026	14.036
Renteudgifter:					
Prioritetsgæld	-534	-519	15	-1.052	-991
Depositum	0	-75	-75	0	0
Amortisering, låneomkostninger	-75	-75	0	-151	-151
Renteudgifter ifm voldgiftssag	0	-851	-851	0	0
Værdiregulering finansielle instrumenter	0	574	574	0	0
I alt	-609	-946	-337	-1.203	-1.142
Renteindtægter:					
Bank	224	7	-217	391	354
Obligationer m.v.	0	42	42	0	0
Aktieudbytte	0	6	6	0	0
I alt	224	55	-169	391	354
Nettorenter	-385	-891	-506	-812	-788
Resultat før værdiregulering	6.863	7.720	857	10.214	13.248
Værdireguleringer i alt	0	0	0	0	0
Resultat før andel af datterselskab	6.863	7.720	857	10.214	13.248
Resultatandel af datterselskab	1.000	-914	-1.914	2.000	2.000
Resultat før afskrivninger	7.863	6.806	-1.057	12.214	15.248
Afskrivninger	-2.761	-2.707	54	-5.521	-5.457
Resultat	5.102	4.099	-1.003	6.693	9.791
Skattemæssigt resultat/-budget pr. andel:					
Resultat før renter og værdiregulering	6.589	7.828	1.239	10.024	12.760
Renteindtægter	204	50	-154	355	322
Renteudgifter	-554	-860	-306	-1.094	-1.038
Skattemæssige reguleringer				0	0
Budgetterede skattemæssige afskrivninger				-8.233	-8.188
Skattemæssigt resultat før afskrivninger	6.239	7.018	779	1.052	3.856

I/S Difko XXVIII (28)

Erhvervsbygninger

23-05-2023

Antal andele 1.100

Balance pr. 31.03.2023 (t.kr.)

	Regnskab 31.03.2023	Regnskab 30.09.2022	Ændring 1/10 - 31/3
Aktiver			
Ejendom	178.559	214.028	-35.469
Driftsmidler	20	86	-66
Aktier i datterselskab	11.637	12.551	-914
Anlægsaktiver i alt	190.216	226.665	-36.449
Værdipapirer	61.730	9.331	52.399
Øvrige tilgodehavender m.v.	9.763	7.347	2.416
Likvide beholdninger	11.601	82.482	-70.881
Omsætningsaktiver i alt	83.094	99.160	-16.067
Aktiver i alt	273.310	325.825	-52.516
Passiver			
Kontant andel af stamkapital	34.100	34.100	0
Opskrivning aktier	10.929	11.843	-914
Kursregulering - obligationer	10.245	10.245	0
Kursregulering - finanslån	-5.146	-5.146	0
Kursregulering prioritetsgæld	3.101	3.101	0
Overskudskonto	176.387	176.387	0
Køb af egne anparter	-93	0	-93
Udlodning egne anparter	3.960	0	3.960
Udlodningskonto	-76.450	-54.450	-22.000
Overført resultat	5.013	0	5.013
Egenkapital i alt	162.046	176.080	-14.034
Prioritetsgæld	92.485	95.189	-2.704
Lejedesposita	14.204	14.116	88
Langfristede gældsforpligtelser i alt	106.689	109.305	-2.616
Kreditorer m.v.	4.575	40.440	-35.865
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.575	40.440	-35.865
Passiver i alt	273.310	325.825	-52.515